CADASTRE, MODE D'EMPLOI

1. Un peu d'histoire
2. Le plan cadastral
3. La documentation cadastrale
4. A quoi sert le cadastre ?
5. Le cadastre de Rennes
6. Comment faire l'histoire de sa maison

Le cadastre regroupe plusieurs types de documents : le plan cadastral et la documentation cadastrale principale qui sont établis par les services du cadastre et dont une copie est déposée en mairie pour consultation par le public ainsi que la documentation cadastrale complémentaire.

1. Un peu d'histoire…

On appelle cadastre l'ensemble des documents qui sur la base d'une représentation graphique et parcellaire du territoire de la commune présente l'état de la propriété foncière, bâtie et non bâtie.

A l'origine du cadastre, il y a une commission créée en 1802 qui tente de constituer un cadastre par masse de cultures. Ce projet consistait en prenant comme support un plan établi à l'échelle 1/5000ème, à diviser le territoire communal en masses circonscrites par des limites naturelles. Les terrains cultivés de la même manière et portant des récoltes de même nature étaient réunis en une masse unique puis reportés sur le plan. Dans chacune de ces masses on ne tenait pas compte du nombre de propriétaires mais ceux-ci devaient déclarer la contenance de leurs parcelles. Ce système qui avait le mérite d'exister dut être abandonné au bout de cinq ans : en effet, entre les indications fournies par les propriétaires et celles notées sur le plan des différences existaient et les propriétaires ne cessaient de réclamer. C'est à partir de cette expérience qu'a pu se mettre en place un système sûr et performant.

Vue du 1er magasin où est rangée la série G

2 - Le plan cadastral

Pièce maîtresse du dispositif, il est actuellement tenu régulièrement à jour des changements d'ordre topographique et fiscal, mais aussi des modifications de limites de propriété. Il se compose lui-même de deux documents :

➢ ***le plan d'assemblage***, établi à une petite échelle (du 1/10 000 au 1/ 20 000), fournit le découpage de l'ensemble du territoire communal en sections, zone géographique déterminée par les convenances locales. Les sections sont elles-mêmes divisées en feuilles (5 maximum, 2 minimum). Chaque section est représentée par une lettre majuscule. Une dénomination locale peut être ajoutée ; ensuite c'est le numéro de la feuille qui apparaît.

Y sont figurées également les voies de communication. Il permet de se situer et d'identifier les sections dans lesquelles se trouvent les parcelles recherchées. Chaque parcelle concerne une portion de terrain plus ou moins grande présentant une même nature de culture et appartenant à un seul propriétaire. Chacune est affectée d'un numéro.

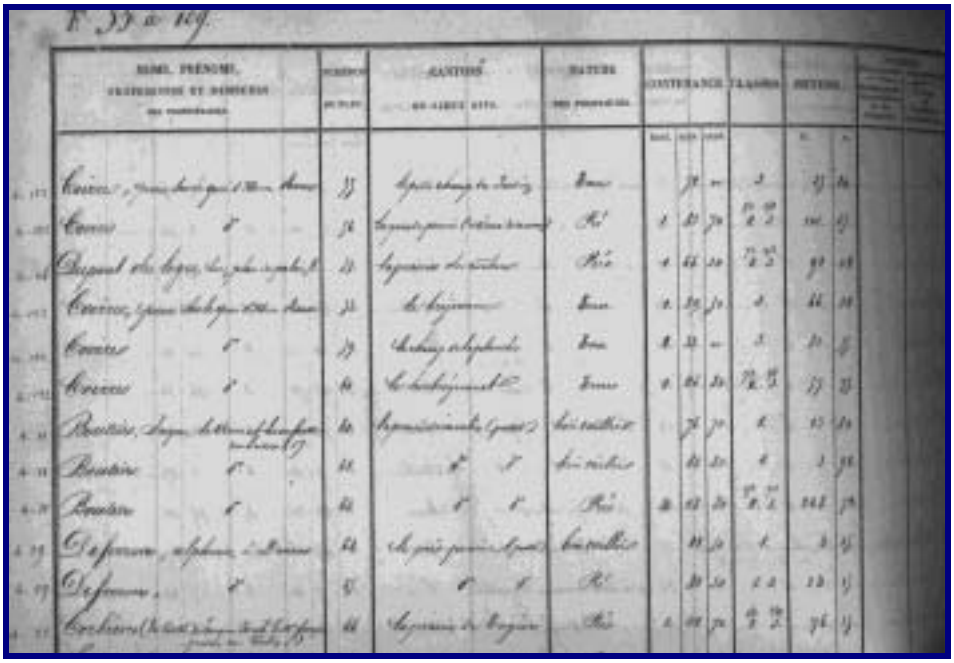
➢ ***les feuilles parcellaires*** ou feuilles de sections, établies à une plus ou moins grande échelle en fonction de la densité des éléments à représenter (du 1/500 pour les zones urbaines densément construites au 1/5000 pour les zones rurales avec des terrains de grande étendue). Ces plans permettent la description graphique des biens et leur identification précise. Une même section peut être représentée sur plusieurs plans, qui sont alors numérotés (section A, feuilles A1, A2, etc..)

Tableau d'assemblage, Rennes Sud, 1970. 1 G 322

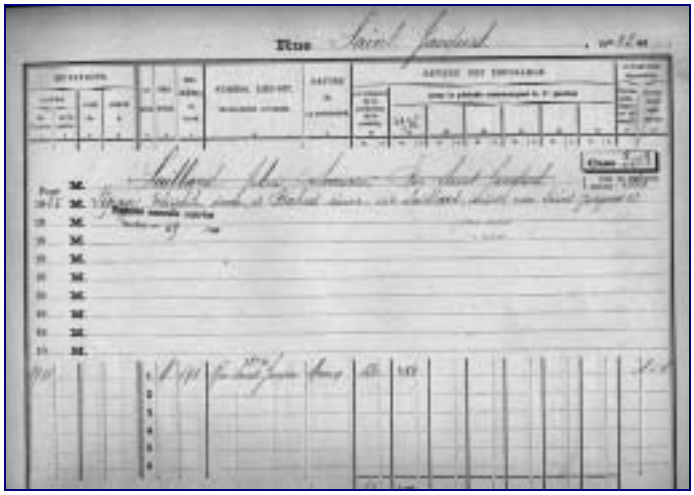
3. La documentation cadastrale

On la consulte généralement dans un second temps. Elle se compose de :

- ***l'état de section :*** Il se présente comme la légende des plans parcellaires présentée sous forme de registre recensant les parcelles dans l'ordre alphabétique des sections. L'état de section regroupe toutes les informations concernant une parcelle. On y entre par le biais des références cadastrales.



- la matrice cadastrale : il s'agit d'un registre recensant les propriétaires soit dans l'ordre alphabétique des noms de propriétaires soit dans l'ordre topographique (par noms de rues puis par numéros dans la rue) selon l'importance de la commune. Ce document à caractère personnel récapitule par propriétaire les renseignements relatifs aux biens (propriétés bâties et non bâties) que celui-ci possède dans la commune. On y entre soit par le nom du propriétaire soit par le nom de rue.



Matrice de Rennes, 4ème volume (zone Nord-Ouest), 1 G 102

Exemple de matrice par nom de propriétaire. Matrice cadastrale de Rennes. 2ème division (zone ouest), 1er volume (de A à J), 1809-1843, 1 G 29/

4 A quoi sert le cadastre ?

A prélever les impôts et à les redistribuer…

Le cadastre permet l'évaluation foncière des propriétés bâties et non bâties et partant la définition de l'assiette de l'impôt foncier. Il permet également la description physique des biens et l'identification des propriétaires, débiteurs de l'impôt foncier.

Le service du cadastre assume des fonctions parafiscales tel que le financement de certains régimes sociaux agricoles.

A l'aménagement du territoire

En effet, dans le cadre des politiques agricoles communes, les opérations de remembrement rural, ou les attributions de subventions sont fondées essentiellement sur les informations contenues dans le cadastre. Les documents cadastraux sont également utilisées pour la gestion des eaux et forêts en France (fichier cadastral forestier).

En terme de planification urbaine, notamment pour les communes, le cadastre est une source clé en raison des informations à caractère géographique qu'il renferme. Remplaçant les cartes, des outils informatiques, les systèmes d'informations géographiques (SIG), intégrant plusieurs bases de données géographiques et regroupant les informations à caractère locales, régionales ou nationales permettent une utilisation optimum du cadastre couplé avec d'autres sources de même nature, telles les plans de voirie, d'occupation des sols, des propriétés communales, des emplacements des panneaux publicitaires gérés par la commune etc… .

A écrire l'histoire…

Véritable "état civil" du territoire de la ville de du XIXème siècle à nos jours, le cadastre est un document essentiel pour :

- écrire l'histoire rurale : le cadastre permet l'étude des paysages et de leurs transformations successives, l'étude du mode d'exploitation des terres, une approche sociale et économique du rapport de l'agriculteur à la terre ;

- écrire l'histoire urbaine : le cadastre permet l'étude du rayonnement de la ville et de l'accroissement de son emprise sur la campagne, l'étude de l'urbanisation des périphéries rurales et les rapports ville-campagne ;

- écrire l'histoire industrielle : le cadastre permet d'établir une démographie des entreprises dans une région donnée ou de compléter les études des archéologues industriels ;

- écrire l'histoire de son quartier, de sa rue, de sa maison : pour un particulier, le cadastre permet de mieux connaître son quartier ou de faire l'historique de sa maison.

5. Le cadastre de Rennes

1er cadastre

A Rennes, un premier plan cadastral a été constitué en 1809. Cette date est précisée sur les sections. Il existe un tableau d'assemblage figurant sur le CD-ROM en salle de lecture mais il appartient aux Archives départementales d'Ille-et-Vilaine. Quant au plan cadastral, il est composé de 9 sections. Les Archives municipales de Rennes n'en possède que 8, la section du centre de Rennes étant manquante.

La matrice correspondante n'a été terminée qu'en 1824. Cette matrice comporte quatre volumes. Rennes a été divisée suivant un axe nord-sud : deux volumes pour l'est, deux pour l'ouest. A l'intérieur de ces volumes on trouve un classement par ordre alphabétique des noms de propriétaires. Pour cette période de 1824 à 1844 on ne fait pas de différence entre le bâti et le non-bâti : tout est regroupé.

2ème cadastre

Deux décennies plus tard, en 1844, un second cadastre, établi selon de nouvelles normes fut mis en service : le plan a été élaboré en 1842, mais la matrice elle-même n'a été achevée qu'en 1844. Jusqu'à cette date le cadastre de 1824 a été utilisé.

De nouvelles sections ont été crées et de nouveaux numéros affectés aux parcelles. Cette numérotation est valable jusqu'en 1970.

Le nouveau cadastre se présente ainsi : un tableau d'assemblage de 1842 ; plusieurs feuilles cadastrales (18 sections de A à S) ; plusieurs matrices. Ces nouvelles matrices prennent en considération la division du territoire de Rennes en quatre cantons d'une part et d'autre part elle distingue la ville même d'avec la banlieue : 4 volumes « ville » correspondant aux 4 cantons ; 4 volumes « banlieue » pour les 4 cantons.

En 1882, en 1911-1915, puis en 1925 à nouveau, de nouvelles matrices se référant toujours au plan de 1842, furent successivement utilisées.

La matrice de 1882 à 1914

Le système de classement des parcelles devient plus complexe. Sur la matrice de 1882, on fait la distinction sur la nature de la parcelle en opposant les propriétés baties aux propriétés non baties : nous trouvons 4 volumes « ville » propriétés non bâties ; 4 volumes « banlieue » propriétés non bâties ; 4 volumes « ville » propriétés bâties de 1882 à 1901. Ajoutons une série de 8 volumes dont 7 sont consacrés à la ville et au bati et le 8ème à la banlieue, en bati également couvrant la période 1902-1911.

L'extension de la population pousse à multiplier les registres : ainsi on constate 2 volumes pour le canton Nord-Est ; 2 volumes pour le canton Sud-Est ; 1 volume pour le canton Sud-Ouest ; 2 volumes pour le canton Nord-Ouest

La matrice de 1911 à 1925

Nous ne signalons pas d'innovations marquantes pour cette matrice. On constate une nouvelle multiplication de registres : en propriété bâtie ville : 5 volumes pour le NE ; 4 volumes pour le SE ; 2 volumes pour le SO ; 4 volumes pour le NO. On distingue toujours le bâti et le non bâti.

La matrice de 1926 à 1970

On constate 3 nouveautés pour cette matrice :

- les classeurs noirs avec système de verrouillage permettant aux seuls agents du cadastre d'ajouter, d'intercaler et de reclasser les feuilles des registres au fur et à mesure des besoins. Ce système est plus pratique étant donné l'accroissement incessant du nombre de propriétés bâties dans la ville.

- On fait toujours la différence entre les propriétés bâties et non bâties mais elles ne sont plus répertoriées dans des registres séparés. Sur le recto de la feuille apparaît le bâti. Sur le verso c'est le non-bâti.

- Le classement s'organise par rues et par cantons, les rues étant classées dans un ordre topographique. A noter, plusieurs classeurs pour un même canton à l'intérieur du classeur chaque rue porte un n° à l'intérieur d'une rue ce sont le n° impairs qui sont d'abord cités par ordre croissant puis les n° pairs par ordre décroissant.

Cadastre de 1970

Ici tout est nouveau. Nous trouvons de nouvelles sections représentées par une double lettre (par ex : BH) et de nouveau numéro de parcelles : 46 feuilles cadastrales pour le NO ; 31 pour le NE ; 19 pour le SO ; 49 pour le SE ; 2 pour la zone rurale (1 pour le nord, 1 pour le sud). Il y a également un tableau d'assemblage pour le nord et un tableau d'assemblage pour le sud. Les volumes sont classés par canton.

6. Comment faire l'histoire de sa maison ? ou "Mode d'emploi pour une généalogie immobilière"

Recherche d'hier à aujourd'hui	Recherche d'aujourd'hui à hier
1. Regardez le **tableau d'assemblage** et repérez la section où se trouve la maison *Relevez les références de la section.*	1. Repérez sur le **plan cadastral actuel** les références de la parcelle où se trouve la maison *Relevez l'adresse exacte de la maison et le(s) numéro(s) de parcelle(s) correspondants*.
2. Consultez ensuite la **feuille de section**. *Repérez le(s) numéro(s) de parcelle(s) où se trouve la maison.*	2. Consultez les **matrices cadastrales** topographiques par nom de rue. *Relevez le nom du ou des propriétaires ainsi que les dates de mutations.*
3. Consultez l'état de sections en utilisant les références relevées précédemment. *Relevez le nom du propriétaire.* *Relevez le numéro du folio ou feuillet noté en marge (s'il y en a un) : il renvoie à la matrice cadastrale des propriétaires où se trouve inscrit le propriétaire.*	3. *Relevez le numéro de folio inscrit dans la colonne « tiré de ».* Ce numéro vous renvoie à la matrice des propriétaires de la période précédente. *Consultez la matrice des propriétaires précédente.*
4. Consultez la matrice cadastrale des propriétaires. *Relevez le numéro inscrit dans la colonne « porté à », en marge ou sur un cachet apposé à côté du nom du propriétaire. Il correspond du numéro de folio ou de feuillet inscrit sur la matrice des propriétaires de la période suivante.*	4. En relevant ainsi les numéros de folio ou de feuillet, vous remonterez dans le temps de matrice en matrice jusqu'à la première matrice, dite du cadastre napoléonien. *En l'absence du numéro de folio, consultez les tables alphabétiques de propriétaires situées au début ou à la fin de certaines matrices.*
5. Consultez la matrice cadastrale des propriétaires de la période suivante.	5. Une fois en présence de la matrice des propriétaires la plus ancienne, relevez les références cadastrales de la parcelle.
6. En relevant ainsi les numéros de folio ou de feuillet, vous avancerez de matrices en matrices et de propriétaires en propriétaires jusqu'à aujourd'hui. Consultez ensuite la feuille de section correspondante, toujours grâce aux mêmes références.	6. Consultez l'état de sections en utilisant les références relevées précédemment. *Toujours grâce aux mêmes références, consultez ensuite la feuille de section correspondante.*

Voir aussi aux Archives municipales…

A noter également qu'il est possible de retrouver à partir des ordinateurs mis à disposition en salle de lecture :

➢ un **permis de construire** à partir de l'adresse de construction, du nom du demandeur, ou du numéro de permis de construire ;

➢ un **permis de démolir** : la recherche s'effectue sur le nom du demandeur, le numéro du dossier, l'année de démolition ;

➢ un **dossier d'acquisition** ou d'**aliénation** à partir de l'adresse, ou du numéro de dossier, un tri par année est ensuite possible.

Plus d'infos :

➢ De manière générale, pour tous les documents du cadastre, il faut consulter le répertoire de la série 1G disponible en salle de lecture.

➢ Les plans du cadastre de 1842 et ceux de 1970 ont tous été numérisés. Mais seuls ceux de 1970 sont pour l'instant consultables sur un poste exclusivement prévu à cet effet. A partir de ce poste, l'impression des documents est également possible. Les originaux, par voie de conséquence, sont exclus de la consultation.

L'application "Archiv'Numérisées" permet la visualisation, l'agrandissement, l'impression de tous les types de plans numérisés.

➢ En revanche, les matrices et les états de sections ne sont consultables que sous leur forme originale.

➢ Les planches du cadastre de 1970 cotées 1 G 321 à 467 sont toutes visibles sur notre site (Fonds d'archives < Archives modernes < G – Contributions, administrations financières < 1 G – Cadastre).